

Tornano i capitali esteri

Il fondo sovrano di Singapore aumenterà l'esposizione in Italia

Inchiesta. Dopo il crollo del 2009 decollano le intenzioni di investimento dei protagonisti stranieri

Capitali dall'estero

I PROTAGONISTI

L'interesse maggiore è dei fondi aperti tedeschi e delle grandi assicurazioni europee

Evelina Marchesini

Italia? Sì, grazie. Ma con le istruzioni per l'uso e un legale di fiducia pronto per ogni evenienza. Sfatando l'ultimo credo popolare che voleva gli stranieri lontani dal Belpaese, gli investimenti dei grandi investitori internazionali già nel 2009 hanno ripreso vigore e c'è da scommettere su un affondo ulteriore per tutto il 2010 e il 2011. Certo non è c'è da ballare la tarantella per l'allegria, in quanto preoccupano gli orientamenti restrittivi di Banca d'Italia nei confronti dei fondi immobiliari riservati (strumento talvolta utilizzato dagli investitori immobiliari stranieri); ma le prospettive non appaiono nemmeno così grigie come annunciate durante l'ultima edizione del Mipim di Cannes, dove un report diffuso da **Cb Richard Ellis** indicava l'Italia come destinazione solo marginale degli investimenti globetrotter.

A fare il punto della situazione è un report redatto da **Nomisma** per conto di **Fimit Sgr**, presentato nell'ultimo meeting a porte chiuse organizzato per gli investitori istituzionali italiani ed esteri dal gruppo di **Massimo Caputi** (giornata di approfondimenti per l'appuntamento intitolata «Italia, piazza del real estate europeo?»). Dopo il crollo generalizzato degli investimenti

immobiliari in Europa dovuto alla crisi subprime, che ha riportato le lancette dei mercati indietro al 2003-2004, alla fine del 2008, secondo **Jones Lang LaSalle** e **Bnp Paribas**, circa la metà degli investimenti immobiliari

in Italia si poteva riportare ad operazioni cross border (si vedano i grafici in questa pagina), crollate poi però di oltre il 50% nel corso del 2009. Ma ora, per l'appunto, l'interesse torna a salire velocemente. «Il real estate rappresenta per noi una diversificazione importante - dice **Chris Morrish**, executive vice president di **Gic**, il fondo sovrano di Singapore che vanta oltre 100 miliardi di dollari in gestione - e in questo ambito riteniamo che l'Italia sia un paese da seguire attentamente e in cui aumentare decisamente i nostri investimenti». **Gic** è considerato uno dei fondi sovrani più liquidi al mondo, ma ha subito pesanti ripercussioni dalla crisi subprime soprattutto sul fronte delle quote azionarie in **Citigroup** e **Ubs**. A livello immobiliare, **Gic Re** è una delle prime dieci "investment firm" del pianeta. In Italia ha acquistato, nel quarto trimestre del 2009, tutte le quote del **fondo Omicron Plus** - la piattaforma creata sugli immobili di **UniCredit** gestita dalla **Fimit Sgr** - in possesso di **Unicredit** (per circa 80 milioni di euro la prima tranche e per 160 milioni la seconda). In totale si tratta dunque di 240 milioni di euro. Circolano poi voci circa un eventuale ingresso diretto di **Ge Capital** nell'azionariato di **Fimit Sgr**, che andrebbe ad as-

sorbire quote di altri soggetti.

Ancora maggiore è l'esposizione verso il mattone italiano che dimostra **Schroders Property investment management**, quando **Marina Bottero**, a capo del **Property fund management Italy**, dice: «Il nostro nuovo fondo immobiliare **Sipf2** ha raccolto 450 milioni di euro sui mercati internazionali e conta di investirli interamente sul mercato italiano entro la fine del 2011». Il fondo ha già acquistato un immobile a uso uffici a **San Donato Milanese** per 35 mi-

lioni. **Bottero** aggiunge anche che «non ci sono problemi di funding con le banche quando si presentano progetti di investimento equilibrati e convenienti». «Rispetto all'anno scorso, quest'anno riscontriamo un interesse attivo e fattivo nei confronti del mercato italiano - conferma **Paolo Bellacosa**, executive director Italy di **Cb Richard Ellis** - . L'anno scorso abbiamo contattato 50 investitori esteri e ci hanno risposto in meno di 15; quest'anno ne abbiamo contattati 50 e ci hanno risposto...in 60. E questo perché l'Italia, nel periodo peggiore per il mondo intero, ha dimostrato di essere un'area a minore volatilità e con una certa costanza di rendimenti». «L'interesse per l'Italia è molto elevato - conferma **Olaf Schmidt**, capo dell'**Emea real estate group** di **Dla Piper** - soprattutto da parte dei fondi aperti tedeschi».

I fondi aperti tedeschi rappresentano il bacino dominante di potenziali investitori, grazie all'enorme liquidità che ac-

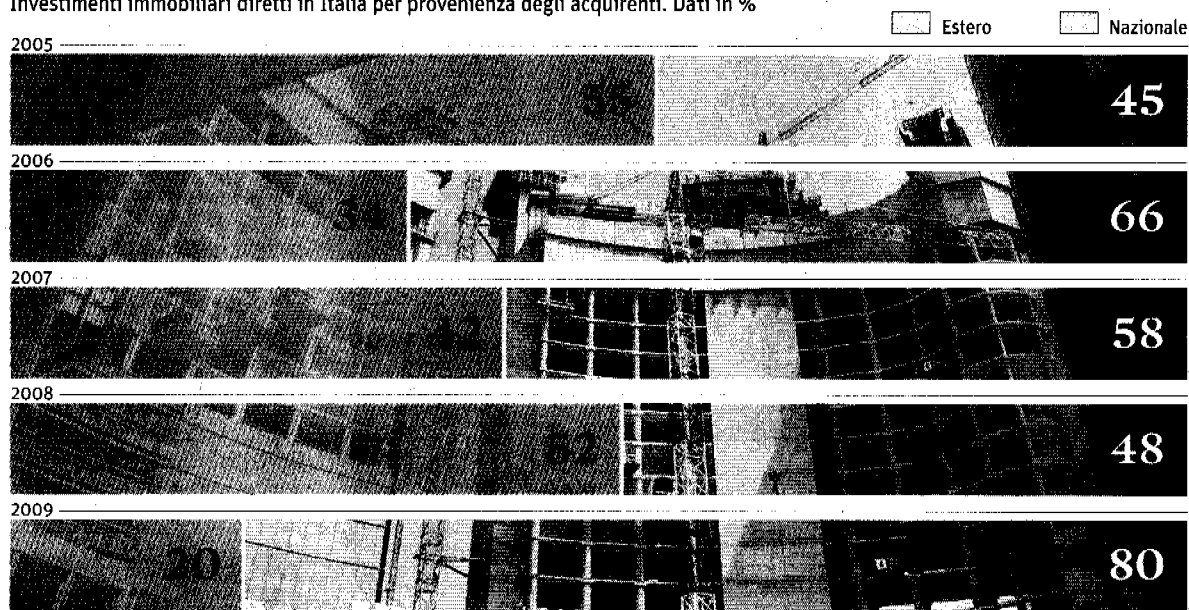
cumulano. «I più importanti in termini di interesse nei confronti dell'Italia - spiega **Paolo Bellacosa**, executive director di **Cb Richard Ellis** - sono **Union Investment**, **Deka** e **Commerzreal**». Secondo il rapporto **Nomisma** i principali soggetti investitori provengono invece dal Medio Oriente, seguiti dai fondi francesi e poi dai tedeschi. Quanto ai settori, «gli investitori rimangono concentrati sulle location e le categorie di alta qualità - ha precisato **Massimo Caputi**, a.d. di **Fimit Sgr** - gli uffici sono il settore principale, seguito dal commercio al dettaglio, con interesse concentrato su Milano e Roma». Ma le potenzialità maggiori oggi sono da riscontrare nelle **distressed assets**, cioè nell'acquisizione a sconto di crediti detenuti da banche e operatori finanziari, a causa delle importanti scadenze del 2010. E poi le opportunità che arriveranno dalle cessioni di immobili pubblici italiani, il cui valore complessivo viene stimato da **Nomisma** in 420 miliardi di euro. Secondo **Bellacosa** c'è poi un interesse crescente nei confronti dei centri commerciali, settore nel quale è più facile trovare building di qualità A, che invece scarseggia nel comparto uffici. «Dopo la grande crisi si assiste a un "back to basic" e l'Italia in questi termini è certamente interessante - ribadisce **Filippo Oriana**, presidente di



Aspesi - Ma a questo vanno associati i limiti del nostro mercato, a partire dal fatto che lo straniero, qui, ha paura del futuro. Perché può cambiare anche il passato». Il riferimento è alla regolamentazione dei fondi immobiliari, ma non solo. «La nostra imposta di registro del 10% - continua Oriana - è una perdita allo stato puro, quando invece lo *stamp duty* anglosassone è una quota fissa, molto bassa. Per non parlare poi delle lungaggini e della burocrazia, tanto che sullo sviluppo immobiliare è praticamente tutto bloccato».

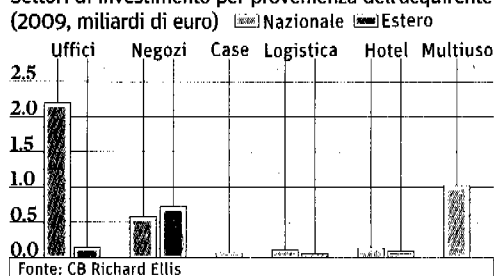
I capitali

Investimenti immobiliari diretti in Italia per provenienza degli acquirenti. Dati in %



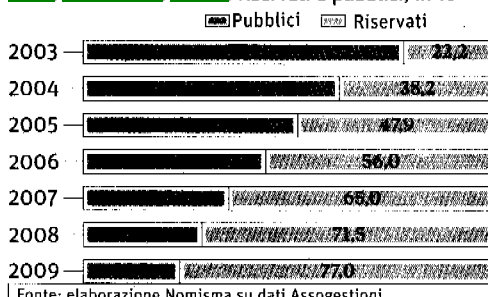
Fonte: elaborazione Nomisma su dati Bnp Paribas e Jones Lang LaSalle

Settori di investimento per provenienza dell'acquirente (2009, miliardi di euro)



Fonte: CB Richard Ellis

Fondi immobiliari italiani riservati e pubblici, in %



Fonte: elaborazione Nomisma su dati Assogestioni